

REPUBLICQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE BARBAZAN

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATION RÉALISABLE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER
Déposée le 10/06/2024	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	CUb 031 045 24 P0008
Par : Demeurant à:	Maître Camille BEGOLE 4, avenue de Luchon 65370 LOURES BAROUSSE	
Pour :	<u>Détachement d'un lot en vue de réhabiliter une maison d'habitation</u>	Surface à aménager : Lot 3 : 1 419 m ²
Sur terrain sis :	28 ROUTE DE LUSCAN 31510 BARBAZAN Cadastré(s) : B 273p, B 698p	Superficie du terrain : 4 217 m ²

Le Maire de Barbazan ;

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

Vu le Code d'Urbanisme, de l'Environnement ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité modérée ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13/11/2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvement différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

Vu la carte communale approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 23 Octobre 2010 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie -Secteur Routier de Saint-Gaudens (voirie départementale) en date du 13/06/2024 (ci-joint)

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDEHG (électricité) en date du 10/06/2024 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la SPL EBCS (eau potable) en date du 10/06/2024 (ci-joint) ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de RESEAU 31 (assainissement non collectif) en date du 17/06/2024 (ci-joint),

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'ARS (Pôle de prévention et gestion des risques sanitaires) en date du 09/07/2024 (ci-joint),

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée de la Carte Communale susvisée ;

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-6 à L.111-10, art. R 111-2, R. 111-4, L.111-11, R111-15 et R 111-27

Le terrain est situé en Zone : U (zone urbaine)

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

-PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles :

*PPRs – Mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

- AS1 (AEP) – Périmètres de protection autour de prises d'eau ;

PRESCRIPTIONS PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRs) :

- Le terrain étant classé en zone moyennement exposée (B2) aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le PPRN approuvé le 13/11/2018, les recommandations et prescriptions mentionnées dans le règlement de ce PPRN seront prises en compte.

Le pétitionnaire devra fournir une attestation établie par l'architecte ou par un expert agréé (dans le cas de la réalisation d'une étude géotechnique) ou par le pétitionnaire (dans le cas de la mise en œuvre du forfait des mesures géotechniques) lors du dépôt de la demande de permis de construire.

PRESCRIPTIONS PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DE PRISES D'EAU (AS1-AEP) :

Le terrain est situé dans la zone à contraintes périmètre 3 de la Buvette de Barbazan.

L'arrêté préfectoral n° 24 du 16 octobre 2015, portant autorisation d'exploiter l'eau minérale naturelle de la source du Kiosque située sur la commune de Barbazan en Haute-Garonne, à des fins de conditionnement, à des fins thérapeutiques dans un établissement thermal et de distribution en buvette publique, détermine, en son article 5.1, les prescriptions sanitaires particulières qui doivent être respectées. L'alinéa 3 de l'article 5.1 « zone à contraintes périmètre 3 », précise : « dans cette zone délimitée sur le plan en annexe III, il conviendra également de porter une attention particulière au respect de la réglementation générale du code de l'environnement, du code de l'urbanisme, du code général des collectivités territoriales, du règlement sanitaire départemental, de la carte communale – notamment en matière de prélèvement et de rejet d'eau, d'assainissement, d'épandage, de dépôt de déchets, de défrichement. [...] ».

La commune de Barbazan se situe en zone 2 à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Le radon est un gaz radioactif naturel présent dans le sol et les roches, inodore, incolore et inerte, dont l'impact sanitaire est avéré lors d'expositions prolongées. Il est la première source d'exposition de l'homme aux rayonnements ionisants d'origine naturelle. Il est la 2ème cause de cancer de poumon en France et responsable de 10% des décès annuels. Dans les espaces clos comme l'habitat, particulièrement dans les caves et les rez-de-chaussée, il peut s'accumuler dans l'air intérieur pour atteindre des concentrations parfois très élevées. Il conviendra de prendre en compte ce risque en veillant à assurer l'étanchéité du bâtiment vis-à-vis des entrées de radon, à augmenter le renouvellement d'air à l'intérieur des pièces pour réduire la concentration en radon, à traiter le soubassement lorsqu'il existe pour réduire l'entrée du radon.

Le permis de construire devra comporter les informations suivantes :

- Descriptif complet de la filière d'assainissement et lieu de rejet des eaux usées traitées (le projet se situe sur un terrain imperméable en zone à faible risque d'inondation).

- Descriptif du réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

Par ailleurs, le propriétaire a obligation d'effectuer, avant travaux ou démolition :

- un diagnostic plomb, pour tout bâtiment construit avant 1949, afin de repérer des revêtements, matériaux ou des produits de la construction contenant du plomb, dans le cas où le bâtiment à réhabiliter serait une maison d'habitation.

- un repérage amiante avant travaux (RAAT), liste C, pour tout bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, afin d'identifier les matériaux et produits amiantés et d'évaluer leur état de conservation.

Ces documents devront être fournis aux entreprises qui effectueront les travaux afin qu'elles mettent en place des mesures adaptées pour une intervention sécurisée.

Article 3**DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : NÉANT****Article 4**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Prescriptions gestionnaires
Voirie	OUI*	Conseil Départemental 31	Avis du 13/06/2024
Electricité	OUI*	SDEHG	Avis du 10/06/2024
Eau potable	OUI*	SPL EBCS	Avis du 13/06/2024
Assainissement	NON*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 17/06/2024

***ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

Les accès des 3 lots créés constituant les parcelles devront être regroupés.

- L'accès au terrain doit être réalisé à partir de la voie publique, vous devez solliciter une **« permission ou autorisation de voirie »** auprès du service compétent. (Imprimé disponible en Mairie).

- Si vous désirez connaître la limite du domaine public au droit de votre propriété vous devez solliciter une **« demande d'alignement »** auprès du service compétent (Imprimé disponible en Mairie).

- Les limites entre propriétaires privés étant définies par géomètre.

***ELECTRICITE :**

- L'opération peut être desservie en électricité. Un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité d'une simple habitation, pour une puissance estimée de **12 KVA**. Le coût du branchement sera à la charge du pétitionnaire.

***EAU POTABLE :**

- Le terrain d'assiette de l'opération est déjà desservi par un branchement d'eau potable. Le pétitionnaire devra contacter la SPL-EBCS pour demander la pose du compteur.

- Le raccordement au réseau sera réalisé sous réserve de l'obtention des autorisations de voirie.

Le coût des travaux de raccordement et de mise en service sera à la charge du pétitionnaire.

- Le branchement arrivera en limite de propriété ou de servitude d'accès.

- Le point définitif de raccordement du projet au réseau public de distribution d'eau potable sera défini par les services techniques lors de l'élaboration du devis de raccordement

***ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :**

La parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement. Ce projet doit être traité en assainissement non collectif.

Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau 31 avant dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagné des pièces demandées par le règlement du service assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle).

Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est pas desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainies. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 1 %
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant**Article 7**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- **Déclaration préalable en cas de division**

- **Demande de permis de construire Maison individuelle.**

Fait à Barbazan, le 23 juillet 2024

Le Maire

Le Maire,

(Nom - prénom)



Michèle STRADERE

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de Réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.